

En Jiutepec, Morelos, a veintiséis de agosto de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **167/2019**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido ante este Juzgado por ***** Apoderado Legal de ***** , en contra de ***** también conocido como ***** , en su carácter de acreditado y garante hipotecario, radicado en la Primera Secretaría, y:

RESULTANDOS:

Antecedentes.- De las constancias del presente expediente se desprende lo siguiente:

1.- Presentación de demanda.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, el día seis de marzo de dos mil diecinueve, el Licenciado *****Apoderado Legal de ***** , demandó en la **VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA** de ***** también conocido como ***** , en su carácter de acreditado, las siguientes prestaciones:

A).- El pago de la cantidad de \$285,872.86 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 86/100 M.N.), misma cantidad que se reclama por concepto de **SALDO DE CAPITAL VIGENTE**, que adeuda el hoy demandado derivado del contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, con número de crédito ***** , registrado en la escritura pública ***** , celebrado con fecha ***** , pasada ante el Licenciado GERARDO CORTINA MARISCAL, aspirante a notario público, en funciones de fedatario sustituto de la Notaria Publica número 5, por licencia otorgada a la titular Licenciada PATRICIA MARISCAL VEGA, de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, mismo hecho que se acredita con el estado de cuenta certificado, en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de crédito, se acompaña a la presente demanda, como documentos base de la acción. Cantidad que se calculó al día diecisiete de enero de dos mil diecinueve.

B).- El pago de la cantidad de \$9,759.13 (NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 13/100 M.N.), misma cantidad que se reclama por concepto de **AMORTIZACIONES DE CAPITAL VENCIDAS**, calculado al diecisiete de enero de dos mil diecinueve, más lo que se siga generando hasta la total conclusión del presente juicio, derivado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, y el estado de cuenta certificado que acompañan como base de la acción.

C).- El pago de la cantidad de \$14,198.07 (CATORCE MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS 07/100 M.N.), que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**

VENCIDOS, calculados al diecisiete de enero de dos mil diecinueve, tal como se acredita con el estado de cuenta certificado que se anexa a la presente demanda, más los intereses que se sigan devengando hasta la total conclusión del presente juicio, en términos de los pactado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado con la ahora demandada y que constituyen la base de la presente acción.

D).- El pago de la cantidad de \$1,750.00 (UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), misma cantidad que se reclama por concepto de **GASTOS DE COBRANZA E INTERESES MORATORIOS**, generados al día diecisiete de enero de dos mil diecinueve, tal como se acredita en el estado de cuenta certificado, que se anexa a la presente demanda, más lo que se siga devengando hasta la hasta la total conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, los cuales se exhiben como documento base de la acción.

E).- El pago de la cantidad de \$1,197.39 (UN MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS 36/100 M.N.), cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE PRIMA DE SEGUROS**, calculado al diecisiete de enero de dos mil diecinueve, tal como se acredita en el estado de cuenta certificado, que se anexa a la presente demanda, más lo que se siga devengando hasta la hasta la total conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, los cuales se exhiben como documento base de la acción.

F).- El pago de la cantidad de \$280.00 (DOSCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.), que se reclama por **CONCEPTO DE IVA SOBRE GASTOS DE COBRANZA/OTROS**, calculados al diecisiete de enero de dos mil diecinueve, tal como se acredita en el estado de cuenta certificado, que se anexa a la presente demanda, más lo que se siga devengando hasta la hasta la total conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, los cuales se exhiben como documento base de la acción.

G).- De lo anterior se desprende que el **RECLAMO DEL IMPORTE TOTAL DEL ADEUDO**, que debe el ahora demandado asciende a la cantidad de \$313,057.42 (**TRESCIENTOS TRECE MIL CINCUENTA Y SIETE PESOS 42/100 M.N.**) tal como se acredita en el estado de cuenta certificado, expedido por la *****, contadora facultada por *****. con fecha del vencimiento diecisiete de enero del año dos mil diecinueve. El cual se anexa a la presente demanda.

H).- Como consecuencia de lo anterior, la declaración del vencimiento anticipado del adeudo del hoy demandado, derivado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, con número de crédito *****, registrado en la escritura pública ****, celebrado con fecha *****, pasada ante el Licenciado GERARDO CORTINA MARISCAL, aspirante a notario

público, en funciones de fedatario sustituto de la Notaria Publica número 5, por licencia otorgada a la titular Licenciada PATRICIA MARISCAL VEGA, de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con saldo al diecisiete de enero de dos mil diecinueve. Mismo hecho que se acredita con el estado de cuenta certificado, en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de crédito, se acompaña a la presente demanda, como documentos base de la acción. Solicitando se tenga aquí por íntegramente reproducido como si a la letra se insertase, lo anterior en virtud del incumplimiento del ahora demandado al no otorgar los pagos que se obligó a realizaren relación con el crédito otorgado a su favor, tal como se acredita en el estado de cuenta certificado, que se anexa en términos de lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Manifestó como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones. Invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente caso.

2.- Radicación de demanda.- Por auto dictado el siete de marzo de dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, ordenándose emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de su legal notificación contestara la demanda entablada en su contra; requiriéndola para que en el momento de la diligencia manifestará si aceptaba o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que forman parte de la finca, y en caso de no aceptar dicho cargo, debería quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad en la inteligencia de que dicho depósito no facultaba un lanzamiento; asimismo se le requirió para que señalara domicilio dentro de la Jurisdicción de este Juzgado para oír y recibir notificaciones, apercibiéndola que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal le surtirían efectos mediante la publicación en el Boletín Judicial que edita este H. Tribunal; a efecto de que se procediera con el avalúo de la finca hipotecada se ordenó requerir a la parte demandada para que al contestar la demanda entablada en su contra designará perito valuador de su parte, apercibido que en caso de no hacerlo, se tomaría en cuenta el dictamen del perito designado por este Juzgado, para efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble materia de la presente litis; en ese sentido, se tuvo como perito valuador designado por este Juzgado al ingeniero **GERARDO LORENZANA BOBADILLA**, a quien por conducto se ordenó hacerle saber su nombramiento para los efectos de aceptación y protesta del cargo conferido a su favor, vía

telefónica por conducto del fedatario de la adscripción; por otra parte, y tomando en consideración que el inmueble materia de la presente litis se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado, se ordenó girar el oficio de estilo a efecto de inscribir la cedula hipotecaria correspondiente; teniendo por autorizados para oír y recibir notificaciones a las personas indicadas.

3.- Emplazamiento a Juicio.- El veintiséis de abril de dos mil diecinueve, el actuario adscrito a este Juzgado se constituyó en el domicilio del demandado, haciendo constar la falta de emplazamiento, en virtud de que el mismo se encuentra deshabitado. Lo que motivo a que por auto de fecha tres de mayo de dos mil diecinueve se requiriera a diversas personas morales, la búsqueda y localización del demandado ***** también conocido como *****. Encontrándose dos domicilios, el ubicado en *****; así como el ubicado en *****. Como ha quedado acreditado, el primero de dichos domicilios se encuentra deshabitado, mientras que con respecto al segundo, como se observa de la constancia de emplazamiento de fecha catorce de agosto de dos mil diecinueve, el Actuario adscrito al Juzgado Septuagésimo de lo Civil de la Ciudad de México, hizo constar **que el buscado no vive en dicho lugar**. Con fecha veintitrés de noviembre de dos mil veinte, se decretó emplazar al demandado ***** también conocido como ***** , mediante EDICTOS que se publicarán por tres veces de tres en tres días en el boletín judicial que se publica en este H. Tribunal y en un diario de mayor circulación que se publica en esta Ciudad. Por auto de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, se tuvieron por exhibidos las publicaciones de edictos en el diario la Unión de Morelos, así como en el boletín judicial precitado, correspondientes a los días *****. En auto de fecha siete de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo a ***** también conocido como ***** por no contestada en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra, declarándosele en rebeldía.

4.- Mediante diligencia de fecha ocho de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de **CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN**; haciéndose constar que entre las partes no fue posible la conciliación, motivo por el que se procede a la depuración del procedimiento, y se ordena abrir el juicio a prueba por un término común de ocho días.

5.- Con fecha veinte de agosto de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de **PRUEBAS Y ALEGATOS**, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes, así como que no existen pruebas pendientes por desahogar, pasándose a la etapa de **ALEGATOS**, haciéndose constar que ninguna de las partes presentó alegatos, teniéndoseles por perdido su derecho

para tal efecto.

6.- Citación para Sentencia.- Por auto de fecha veinte de agosto del año dos mil veintiuno, atendiendo al estado procesal que guardan los presentes autos, se ordenó turnarlos para dictar la resolución correspondiente, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- COMPETENCIA Y VÍA.- En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; establece: *"... Toda demanda debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley..."*. Por su parte, el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala: *Es órgano judicial competente por razón del territorio: "...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles..."*, en consecuencia y teniendo que la presente controversia versa sobre una pretensión real, y el bien inmueble materia de la litis, se identifica como *****. Por tanto, dentro de la jurisdicción que corresponde a este Órgano Jurisdiccional, por ello es inconcuso que esta autoridad resulta competente para conocer y fallar el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en concordancia con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

III.- Legitimación.- En este apartado, se procede a examinar la legitimación de la persona moral ***** a través de su apoderado legal Licenciado ***** , por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción. Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, establece que: *"...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada..."*. Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del

juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Bajo esa premisa, debe decirse que la legitimación del Licenciado ***** como Apoderado Legal de ***** quedó debidamente demostrada con el instrumento notarial número *** pasado ante la fe del Notario Público número **** de la Ciudad de México, en que se hace constar la formalización del **poder que otorga *******, a favor del profesionista *****; asimismo con la copia **CERTIFICADA DEL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA** número ****, pasada ante la fe del Notario Público número Cinco de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha ***, bajo el número de folio electrónico inmobiliario *****, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte ***** en su calidad de acreditante y por otra parte ***** también conocido como ***** en su calidad de acreditado. **Documentales públicas** las de mención que resultan viables para acreditar la legitimación activa y pasiva, respectivamente, dado que de ellas se desprende la personería con que cuentan el apoderado legal que comparecen en su representación, y el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley. De igual modo, se alude que la legitimación pasiva de la parte demandada, también se encuentra acreditada con el documento basal de la acción que se analiza, del cual se colige que ciertamente la demandada obtuvo un crédito monetario, garantizando dicho adeudo con la garantía hipotecaria del bien inmueble propiedad de la demandada; acreditándose así la legitimación activa y pasiva de ambas partes; sin que esto signifique la

procedencia de la acción.

IV.- MARCO JURÍDICO.- Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario hacer las siguientes precisiones jurídicas, establece el artículo 623 de la Ley Adjetiva Civil invocada, que

“...se tramitarán en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice...”.

Por su parte el artículo 624 del mismo ordenamiento legal, estipula que:

“...para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes requisitos: I).- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II).- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, III).- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad...”.

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN INTENTADA.- Ahora bien, debe decirse que le asiste razón a la parte actora el Licenciado *****Apoderado Legal de *****, al hacer las narradas manifestaciones de su escrito inicial de demanda en su capítulo de hechos (**I al XXII**) que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen; ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, dado que en efecto obra en autos la copia **CERTIFICADA DEL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA** número ****, pasada ante la fe del Notario Público número Cinco de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha ****, bajo el número de folio electrónico inmobiliario *****, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte *****, en su calidad de acreditante y por otra parte ***** también conocido como *****, en su calidad de acreditado; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable, que la parte actora otorgó un crédito a favor de ésta última por la cantidad de **\$404,000.00 (CUATROCIENTOS CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**; garantizando la demandada el pago del crédito otorgado, con la hipoteca en primer lugar y grado a favor de *****, consistente en el bien inmueble

identificado como *****, con las medidas y colindancias que se expresan en la escritura publica la copia **CERTIFICADA DEL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA** número ***, pasada ante la fe del Notario Público número Cinco de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal, ya descrita. Documental a la que en términos de lo previsto por los numerales 437 y 490 el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se le concede pleno valor probatorio, por tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley; por lo tanto, es factible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo 444 del Código Procesal Civil vigente en el Estado. En ese sentido, se tiene por acreditado el **primer elemento** que contempla en numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.

Por cuanto al **segundo elemento** del ordinal 624 del Código Procesal Civil, consistente en: **Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley.** Ahora bien, siendo el crédito otorgado a la parte demandada de aquellos que conforme al contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula **DECIMA QUINTA** incisos de la a) a la j), se establecieron las causas del vencimiento anticipado en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte del **ACREDITADO**, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, sin la necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola operación la totalidad el capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el presente contrato.

Bajo esa premisa, el apoderado legal de la parte actora exhibe copia **CERTIFICADA DEL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA** número ***** pasada ante la fe del Notario Público número Cinco de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha *****, bajo el número de folio electrónico inmobiliario *****, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte *****, en su calidad de acreditante y por otra parte ***** también conocido como *****, en su calidad de acreditado; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable, que la parte actora otorgó un crédito a favor de ésta última por la cantidad de **\$404,000.00 (CUATROCIENTOS CUATRO MIL PESOS 00/100**

M.N.); garantizando el demandado el pago del crédito otorgado, con la hipoteca en primer lugar y grado a favor de ***** con el inmueble ya referido en líneas que anteceden, y así mismo, como se advierte de la cláusula **DECIMA QUINTA**, que **en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte del ACREDITADO, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, haciéndose exigible en una sola operación la totalidad el capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el presente contrato.** Y si en particular ocurriere cualquiera de los siguientes eventos si el acreditado: "... b) **deja de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivada de este contrato, especialmente si no efectúa uno o más de los pagos mensuales convenidos, así como de los demás pagos que se deriven de este contrato.**

Así, el apoderado legal de la parte actora en su escrito inicial de demanda refirió entre otras cosas que la parte demandada dejó de desde **el pasado mes de septiembre del año dos mil dieciocho al diecisiete de enero de dos mil diecinueve**, por la cantidad de **\$313,057.42 (TRESCIENTOS TRECE MIL CINCUENTA Y SIETE PESOS 42/100 M.N.)** como se acredita con el **ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO** emitido por la contadora ***** , **facultada por la parte actora**, de cuyo contenido se actualiza el supuesto de la causal consistente en la falta de pago de cualquier cantidad; lo anterior es así en virtud de que como se observa, **existen 5 (CINCO) PAGOS VENCIDOS desde SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO A DIECISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECINUEVE;** misma profesionista que cuenta con los conocimientos para realizar la operación respectiva, de donde se advierte que la parte demandada dejó de cumplir puntualmente sus obligaciones, omitiendo cubrir tres mensualidades, tal y como se colige del estado de cuenta antes referido, documental a la que en términos de lo dispuesto por el numeral 442 en relación con el 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le concede eficacia probatoria **solo para establecer la omisión de pago de la parte demandada respecto a las amortizaciones pactadas en el basal**; en estas condiciones indudablemente se actualiza la hipótesis prevista en la cláusula aludida, **referente al reclamo del pago total del saldo del capital, entre otros, ante la falta de cumplimiento de la parte demandada respecto a los pagos pactados**; sin pasar por alto que, no obstante de que el demandado fue debidamente emplazado a juicio, éste no contestó la demanda entablada en su contra ni opuso defensas ni excepciones que desvirtuaran los hechos narrados por el apoderado legal de la parte actora, así como tampoco objetó ni impugnó la certificación contable que la parte actora anexa su escrito de demanda, esto es,

no acreditó haber cumplido con el pago de las amortizaciones pactadas en el documento base de la presente acción; por tanto, se encuentra satisfecho **el segundo elemento** del artículo 624 del Código Procesal Civil.

Por cuanto hace al **tercer** elemento del ordinal antes citado, debe decirse que éste quedó debidamente acreditado, en razón de que el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, base de la presente acción, consta en la copia **CERTIFICADA DEL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA** número *****, pasada ante la fe del Notario Público número Cinco de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha *****, bajo el número de folio electrónico inmobiliario *****, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte *****, en su calidad de acreditante y por otra parte ***** también conocido como *****, en su calidad de acreditado, que la parte actora otorgó un crédito a favor de éste último por la cantidad de **\$404,000.00 (CUATROCIENTOS CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, garantizando la demandada el pago del crédito otorgado, con la hipoteca en primer lugar y grado a favor de *****, con el bien inmueble identificado como *****, con las medidas y colindancias que se expresan en la escritura pública número *****, pasada ante la fe del Notario Público número Cinco de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal, ya descrita. Documental a la que en términos de lo previsto por los numerales 437 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se le concede pleno valor probatorio, por tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley; por lo tanto, es factible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo 444 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, para acreditar fehacientemente el tercero de las hipótesis a que se refiere la fracción III del artículo 624 del Código Procesal Civil, ya que la escritura a que se ha hecho alusión, es primer testimonio y además, que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

VI.- De conformidad con lo anterior, es preciso destacar que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el cual reza: “para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes requisitos: **I).**- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; **II).**- Que sea de plazo cumplido, o que deba

anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, III).- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad". Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el precepto legal invocado, es decir, al encontrarse en autos del sumario exhibida la copia certificada de la escritura pública donde consta el crédito otorgado a la parte demandada, siendo éste de los que ante el incumplimiento de pago, **se puede vencer anticipadamente conforme al contrato de hipoteca exhibido como documento base de la acción**, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por el Licenciado *****Apoderado Legal de *****, en contra de ***** también conocido como *****.

Por otro lado, también es menester otorgarle valor probatorio al **ESTADO DE CUENTA** emitido por la contadora ***** , **facultada por la parte actora**, de cuyo contenido se actualiza el supuesto de la causal consistente en la falta de pago de cualquier cantidad; lo anterior es así en virtud de que como se observa, **5 (CINCO) PAGOS VENCIDOS desde SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO A DIECISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECINUEVE**, acreditándose efectivamente el incumplimiento del contrato basal por parte de la parte demandada, quien no compareció a juicio, no obstante haber sido debidamente emplazado, siguiéndose el juicio en rebeldía. Lo anterior en términos de lo dispuesto por el numeral 442 en relación con el 490 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que el mismo es apto para tener por ciertos los saldos resultantes que en él se reflejan, y que son acordes a lo reclamado por la parte actora; además de que como se aprecia, obran las operaciones aritméticas que arrojan como resultados las cantidades que reclama la parte actora por los rubros señalados; en tal virtud, las mismas serán consideradas en el presente fallo.

VII.- Por tanto, **SE DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO** del contrato de apertura simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre ***** celebrado en su carácter de **ACREDITANTE** y por la otra parte ***** también conocido como ***** , en su carácter de **ACREDITADO**; acto que se hizo constar en la **COPIA CERTIFICADA DEL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA** número **** , pasada ante la fe del Notario Público número Cinco de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal **** pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha treinta de agosto de dos mil once, bajo el número de folio electrónico inmobiliario ****;

derivado del incumplimiento de amortizaciones mensuales de **5 (CINCO) PAGOS VENCIDOS** desde **SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO A DIECISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECINUEVE**. En términos de la **CLÁUSULA DECIMA QUINTA** del basal.

VIII.- En virtud del vencimiento anticipado del contrato, se condena a la parte demandada ***** también conocido como *****, al pago de la cantidad de **\$285,872.86 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 86/100 M.N.)**, misma cantidad que se reclama por concepto de **SALDO DE CAPITAL VIGENTE**, que adeuda el hoy demandado derivado del contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria; tal y como se desprende del estado de cuenta certificado que la actora anexa a la presente y el cual se ha generado en términos de lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, base de esta acción.

IX.- Se condena a la parte demandada ***** también conocido como *****, al pago de la cantidad de **\$9,759.13 (NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 13/100 M.N.)**, misma cantidad que se reclama por concepto de **AMORTIZACIONES DE CAPITAL VENCIDAS**, calculado al diecisiete de enero de dos mil diecinueve, más lo que se siga generando hasta la total conclusión del presente juicio, derivado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, y el estado de cuenta certificado que acompañan como base de la acción.

X.- Se condena igualmente a la parte demandada ***** también conocido como *****, al pago de la cantidad de **\$14,198.07 (CATORCE MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS 07/100 M.N.)**, que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS**, calculados al diecisiete de enero de dos mil diecinueve, tal como se acredita con el estado de cuenta certificado que se anexa a la presente demanda, más los intereses que se sigan devengando hasta la total conclusión del presente juicio, en términos de los pactado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria referido.

XI.- Se condena al demandado ***** también conocido como *****, al pago de la cantidad de **\$1,750.00 (UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **GASTOS DE COBRANZA E INTERESES MORATORIOS**, generados al día diecisiete de enero de dos mil diecinueve, tal como se acredita en el estado de cuenta certificado, que se anexa a la presente

demanda, más lo que se siga devengando hasta la hasta la total conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, que se exhibe como documento base de la acción.

XII.- Se condena al demandado de referencia, al pago de la cantidad de **\$1,197.39 (UN MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS 36/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE PRIMA DE SEGUROS**, calculado al diecisiete de enero de dos mil diecinueve, tal como se acredita en el estado de cuenta certificado, que se anexa a la presente demanda, más lo que se siga devengando hasta la hasta la total conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, los cuales se exhiben como documento base de la acción.

XIII.- Se condena al demandado multicitado al pago de la cantidad de **\$280.00 (DOSCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.)**, que se reclaman por **CONCEPTO DE IVA SOBRE GASTOS DE COBRANZA/OTROS**, calculados al diecisiete de enero de dos mil diecinueve, tal como se acredita en el estado de cuenta certificado, que se anexa a la presente demanda, más lo que se siga devengando hasta la hasta la total conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, los cuales se exhiben como documento base de la acción.

De lo señalado en los considerandos anteriores, se se desprende que el **RECLAMO DEL IMPORTE TOTAL DEL ADEUDO**, que debe el ahora demandado ***** también conocido como ***** a la parte actora ***** celebrado en su carácter de **ACREDITANTE**, asciende a la cantidad de **\$313,057.42 (TRESCIENTOS TRECE MIL CINCUENTA Y SIETE PESOS 42/100 M.N.)** tal como se acredita en el estado de cuenta certificado, expedido por la **C.P. *******, contadora facultada por ***** con fecha del vencimiento diecisiete de enero del año dos mil diecinueve.

XIV.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a la parte demandada ***** también conocido como ***** , al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 504 y 506, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La parte actora ***** celebrado en su carácter de **ACREDITANTE**, por conducto de su apoderado legal Licenciado ***** , acreditó el ejercicio de su acción; mientras que la parte demandada ***** también conocido como ***** , no compareció a juicio pese de haber sido legalmente emplazado, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía.

TERCERO.- Por tanto, **SE DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO** del contrato de apertura simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre ***** celebrado en su carácter de **ACREDITANTE** y por la otra parte ***** también conocido como ***** , en su carácter de **ACREDITADO**; acto que se hizo constar en la **COPIA CERTIFICADA DEL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA** número ***** , pasada ante la fe del Notario Público número Cinco de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal ***** pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha ***** , bajo el número de folio electrónico inmobiliario *****; derivado del incumplimiento de amortizaciones mensuales de **5 (CINCO) PAGOS VENCIDOS desde SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO A DIECISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECINUEVE.** En términos de la **CLÁUSULA DECIMA QUINTA** del basal.

CUARTO.- En virtud del vencimiento anticipado del contrato, se condena a la parte demandada ***** también conocido como ***** , al pago de la cantidad de **\$285,872.86 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 86/100 M.N.)**, misma cantidad que se reclama por concepto de **SALDO DE CAPITAL VIGENTE**, que adeuda el hoy demandado derivado del contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria; tal y como se desprende del estado de cuenta certificado que la actora anexa a la presente y el cual se ha generado en términos de lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, base de esta acción.

QUINTO.- Se condena a la parte demandada ***** también conocido

como *****, al pago de la cantidad de **\$9,759.13 (NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 13/100 M.N.)**, misma cantidad que se reclama por concepto de **AMORTIZACIONES DE CAPITAL VENCIDAS**, calculado al diecisiete de enero de dos mil diecinueve, más lo que se siga generando hasta la total conclusión del presente juicio, derivado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, y el estado de cuenta certificado que acompañan como base de la acción.

SEXTO.- Se condena igualmente a la parte demandada ***** también conocido como *****, al pago de la cantidad de **\$14,198.07 (CATORCE MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS 07/100 M.N.)**, que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS**, calculados al diecisiete de enero de dos mil diecinueve, tal como se acredita con el estado de cuenta certificado que se anexa a la presente demanda, más los intereses que se sigan devengando hasta la total conclusión del presente juicio, en términos de los pactado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria referido.

SÉPTIMO.- Se condena al demandado ***** también conocido como *****, al pago de la cantidad de **\$1,750.00 (UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **GASTOS DE COBRANZA E INTERESES MORATORIOS**, generados al día diecisiete de enero de dos mil diecinueve, tal como se acredita en el estado de cuenta certificado, que se anexa a la presente demanda, más lo que se siga devengando hasta la hasta la total conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, que se exhibe como documento base de la acción.

OCTAVO.- Se condena al demandado de referencia, al pago de la cantidad de **\$1,197.39 (UN MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS 36/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE PRIMA DE SEGUROS**, calculado al diecisiete de enero de dos mil diecinueve, tal como se acredita en el estado de cuenta certificado, que se anexa a la presente demanda, más lo que se siga devengando hasta la hasta la total conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, los cuales se exhiben como documento base de la acción.

NOVENO.- Se condena al demandado multicitado al pago de la cantidad de **\$280.00 (DOSCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.)**, que se reclaman

por **CONCEPTO DE IVA SOBRE GASTOS DE COBRANZA/OTROS**, calculados al diecisiete de enero de dos mil diecinueve, tal como se acredita en el estado de cuenta certificado, que se anexa a la presente demanda, más lo que se siga devengando hasta la hasta la total conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, los cuales se exhiben como documento base de la acción.

DÉCIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a la parte demandada ***** también conocido como ***** , al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió y firma la **M. EN D. ROSENDA MIREYA DÍAZ CERÓN**, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, ante el Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado **HÉCTOR CARLOS LÓPEZ DÍAZ**, con quien actúa y da fe. LAMC.